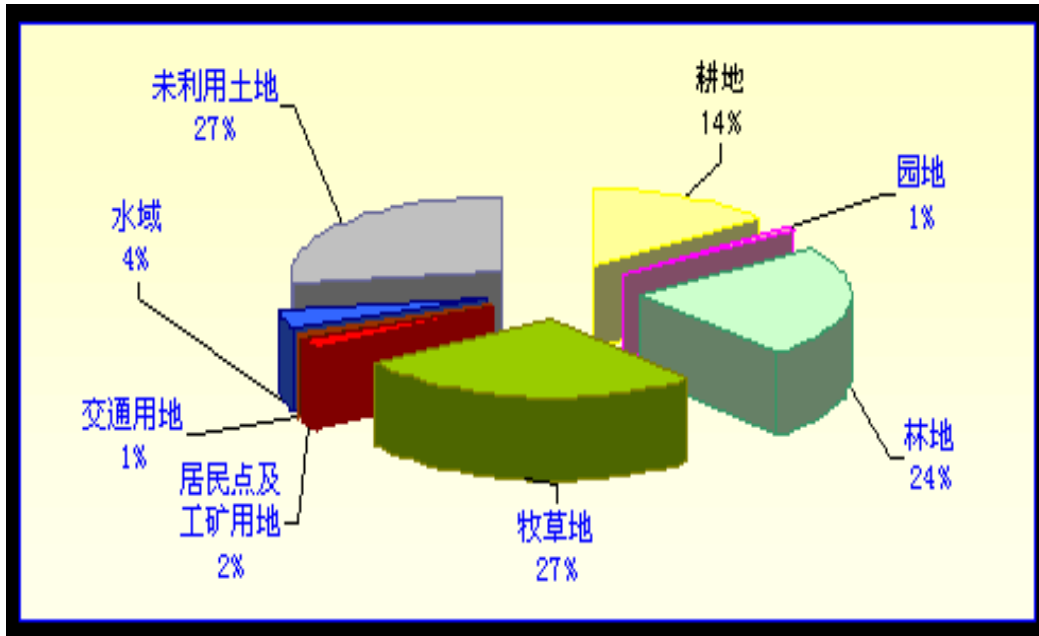


中国の土地利用と 土地制度及び政策

- 1 . 中国の土地問題の現状
- 2 . 中国の土地利用の課題
- 3 . 中国の土地制度
- 4 . 企業に対する土地政策

中国の土地資源現状



耕地: 130万km²

園地: 10万km²

林地: 227万km²

牧草地: 27万km²

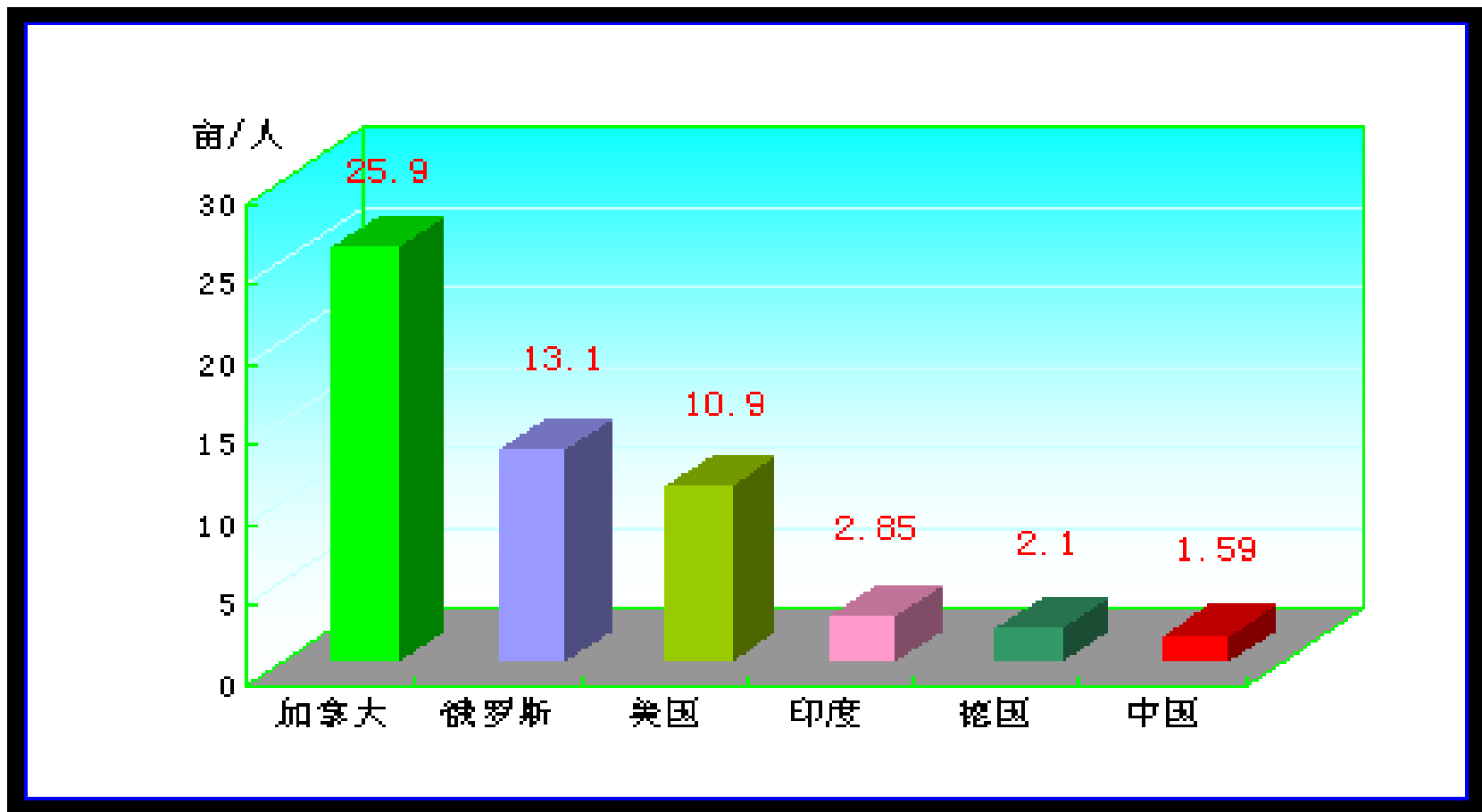
住民及び工鉱業地: 2.4万km²

交通用地: 0.55万km²

その他: 水域と未利用土地。

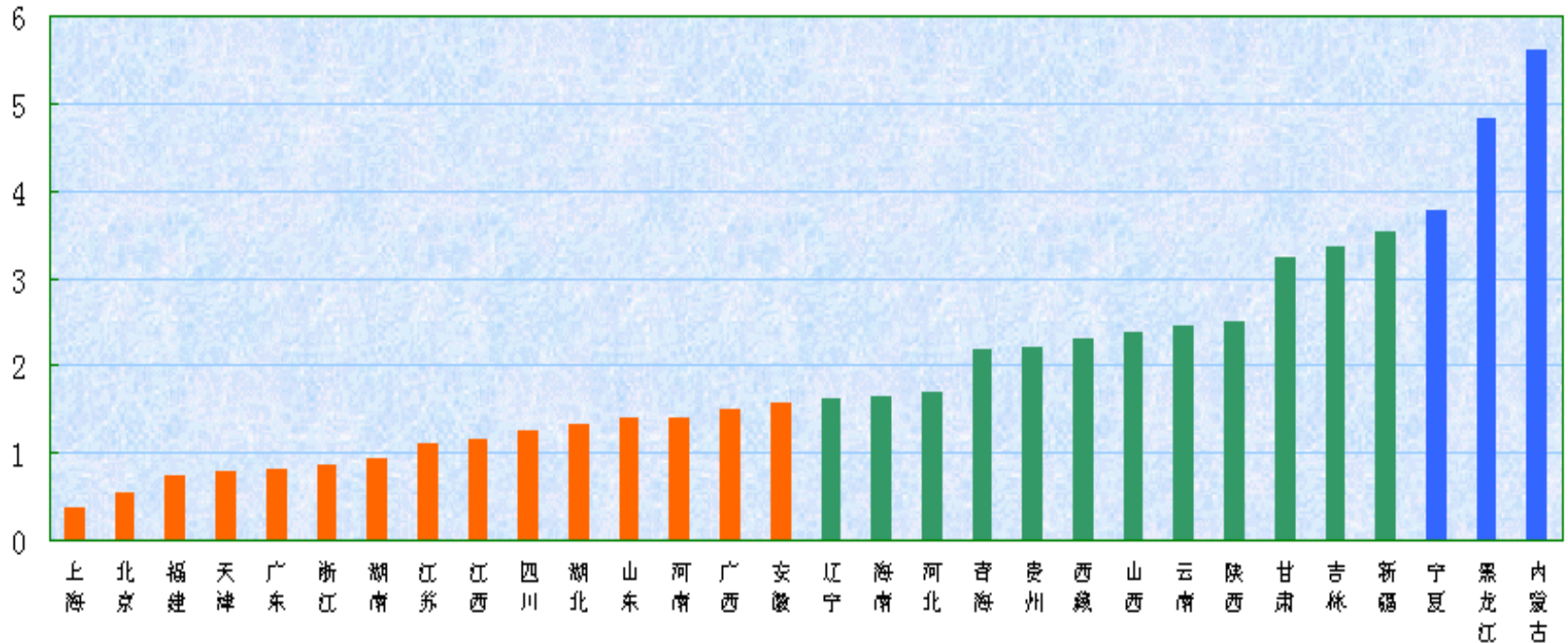
- 中国の国土総面積は約960万km²、世界第三位、世界土地の7.2%、日本の約26倍。
- 中国の総人口は約13億人、世界第一位、世界人口の約21%、地球上5人の中に一人が中国人。
- 結果、一人当たりの土地面積は7770 m²しか無く、世界平均レベルの1/3
- 一人当たりの耕地面積は1060 m²、世界平均レベルの43%弱

一人当たり耕地面積の国別比較



- 1996年の中国一人当たり耕地面積は1.59畝(667m²/畝)、約1060m²
- 2004年時点の中国一人当たり耕地面積は1.41畝に減少、約940m²

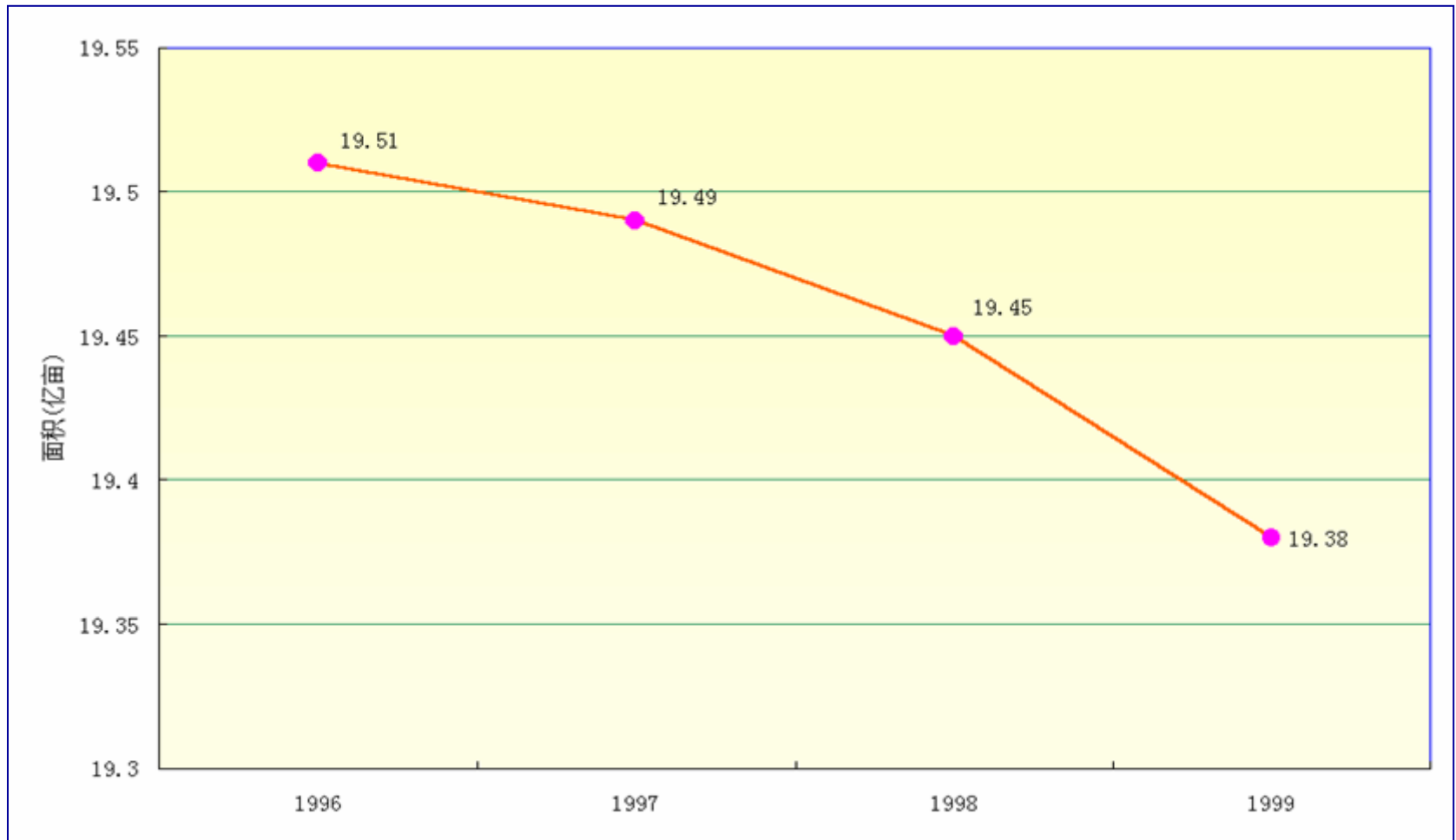
一人当たり耕地面積の省別比較



- 華北・西北・東北・西南地域の大部分は一人当たり耕地面積が平均値以上、相対的に土地資源が豊富です。
- 直轄市の上海・北京・天津及び福建・広東・浙江・江蘇・山東など東南省が平均値以下、土地不足顕著。

(注: データは1996年中国国土利用現状調査による)

近年の中国の耕地面積変化



•1996年から2004年までの9年間、耕地減少総量が耕地総量の5%相当であり、1億畝 (66,700km²) 以上、日本の九州と四国の合計面積の1.2倍相当が減少

開発区の乱立と耕地荒廃

背景

90年代の後半から各地方政府による開発区が乱立、国家級・省級・市級・県級・郷鎮級・村級など名目が多く、中国の開発区の数は一人数の人がいなかった状態であった。

中央政府の調査結果

2004年7月時点の調査結果：
開発区総数：6866個
国務院承認：171個
各省級政府承認：1094個
その他：5601個

土地占用概要

- 占用土地面積：3.86万km²(九州島面積より広い)
- 看板と組織だけあって、まともな進出企業が無い開発区が相当の数
- 土地資源浪費と農民問題多発

中央政府による開発区整理

経過

- 2003年8月、開発区設置と土地使用状況を整理開始
- 2004年1月、開発区新規建設用地批准停止
- 国土資源部・国家発展改革委員会・建設部・監査部・審計署、国家5部により構成された監査チームが全国各地実地監査を実施

開発区整理の結果

2004年年末時点

- 開発区総数：6866個から2053個に減少、開発区閉鎖数は4813個(70.1%)、華南・華東の減少が多い。
- 開発区占用土地面積：3.86万km²から1.37万km²に減少(64.5%減少)

今後の方針

- 新規開発区設立は厳しく制限
- 産業を現存の開発区に集中する
- 現存開発区に対して2004年11月から建設用地増加承認は再開されたが、厳しく制限。
- 建設用地利用効率向上の強制政策を実施

中国土地利用の基本方針

- **耕地保護**: 耕地は農業及び経済発展の基礎であり、経済発展の前提は耕地の保護を前提とする。耕地から建設用地への転換は厳しく制限する。
- **供給量制限と需要誘導**: 過去の「投資規模と土地需要により土地供給を決める」方式から「土地供給を主導とする供給制限」体制に変換する。
- **潜在土地発掘と土地利用効率向上**: 建設プロジェクトはできるだけ閑置地と荒地を利用し、耕地使用を制限する。土地利用効率向上を義務付ける。生態環境を保護する前提で新たな土地資源を開発する。
- **「飯と建設」のバランス**: 長期と当面・全局と局部の関係をうまく処理する。経済・社会・生態の統一バランスを図る。

中国の土地制度

基本原則

- 中国の全土地は**社会主義公有制**である。
- 全国民所有制**と**労働群衆集体所有制**に分けられる。
- 法に従って、**集体所有制土地**を**全国民所有制土地**へ転換できる。

全国民所有制土地

- 土地の**全国民所有制**は**国家所有形式**を採用する。つまり、国家が**全国民**を代表して**全国民所有**の土地を占有し、占有・使用・収益・処分の権利を行使する。
- 都市市区の土地は全て**国家所有**である。
- 国有土地**は**有償使用制度**を採用する。

労働群衆集体所有制土地

- 農村集体經濟組織**の**集体所有形式**を採用する。
- 農村集体經濟組織**が**当該組織**の**農民**を代表して、**当該組織**に属する**農民集体所有**の土地を占有し、且つ**当該農民集体所有土地**に対して**経営・管理権**を行使する。
- 法律で**国家所有**を規定しているもの以外、**農村**と**都市郊外**の土地は、**農民集体所有**である。

中国の土地関係主要法律法規

- 中華人民共和国土地管理法

1986年6月25日第六回全人代常務委員会で承認、1998年、2004年修正

- 中華人民共和国土地管理法实施条例

1998年12月27日国務院令第256号發布、1999年1月1日発効

- 契約による国有土地使用権譲渡規定

2003年6月11日中華人民共和国国土資源部令第21号發布、

2003年8月1日発効

外資企業に譲渡される土地は？

基本原則

- 中国の土地は国有或いは農村集体所有であり、所有権の譲渡が禁止されている。
- 外資企業に譲渡される土地は所有権ではなく、一定年数の使用権である。
- 外資企業が使用権を取得できる土地は、国有土地でなければならない。
- 製造業の場合は、国有建設用地の工業用地でなければならない。

譲渡主体

- 国有土地は、国家が全国民を代表して権利を行使するので、国家行政機関である県クラス以上の政府が譲渡主体になる。
- 政府の国土資源局がその業務を履行する。国有土地使用権譲渡契約当事者は国土資源局と企業になる。
- 開発区管理委員会は譲渡主体ではない。

土地使用権取得時の注意事項

土地使用権 の譲渡年数

- 工業用地の場合、最長50年
- 商業用地及び住宅用地の場合、最長70年
- 期限満了後、使用期限を延長したい場合、国土資源局に延長申請を提出し、当時の法律に従って使用権延長が許可されれば再契約して使用期限を延長できる。
- 土地使用期限の取得年数は会社の経営期限と一致しなければならない。

注意事項

- 開発区管理委員会が譲渡側として締結した国有土地使用権譲渡契約は無効である。(2005年8月1日発効の最高裁の司法解釈[2005]5号による)。
- 農村集体所有土地の使用権は外資企業への譲渡が禁止**されている。
- 郷鎮企業は、農民出資の経済組織であるので、農村集体所有土地を使用できるが、この郷鎮企業に外資が出資して合併になった場合は外資企業になり、その**土地使用権は取得できない**し、使用してはいけない。外資が資本参加或いは企業買収時に要注意

工場建設土地利用強制基準

条例

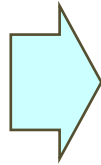
- **工業プロジェクト建設用地コントロール指標**
中国国土資源部「国土資発(2004)232号」
2004年11月1日より実行

強制基準の 基本指標

- **投資強度**: プロジェクト用地範囲内における単位面積に対する固定資産投資額。
- **容積率**: プロジェクト用地範囲内の延建築面積と総用地面積との比
- **事務及び福祉施設用地比重**: プロジェクト用地範囲内の事務・生活福祉施設の占用土地面積(或いは分担土地面積)と総用地面積との比
- **建蔽率**: プロジェクト用地範囲内の各種建築・構築物の土地占用面積の和と総用地面積の比

投資強度について

投資強度 の計算公式



- プロジェクト固定資産投資総投資 ÷ プロジェクト用地面積
- プロジェクト固定資産投資総投資の概念: 工場・設備・土地
使用権費用を含む。

投資強度の 判断基準



- **地域により異なる**。中国の経済発展レベル及び土地保有
状況の地域性を鑑みて、七類・十五等級に分けている。
工場建設地により投資強度の要求が変わる。開発度
が高い地域及び土地余裕が少ない地域は投資強度の要求
も厳しい。例えば、上海市は、一類一等で要求が一番厳
しい。唐山は二類五等である。
- **業種により異なる**。同じ地域でも業種により、投資強度
指標が変わる。30の業種に分類されている。例えば、
汎用設備製造業の場合上海・広州・天津などは投資強度
が2700元/平米、唐山は2160元/平米。
- 詳細規定については唐山市日本事務所
で用意しているので、必要な方はご連絡ください。

容積率・事務福祉施設比率

容積率

- 計算公式: 延べ建築面積 ÷ プロジェクト用地面積
- 単層建築物の高さが8mを超えた場合、容積率計算時に当該部分の建築面積は倍で計算する。
- 容積率も地方により、業種により異なる。

事務・福祉施設の 占用土地比率

- **一律に7%以下**
- 計算公式: 事務及び生活福祉施設占用土地面積 ÷ プロジェクト用地面積 × 100%
- 事務及び生活福祉施設の占用土地面積を単独で計算できない場合、事務・生活福祉施設の延べ建築面積と総建築面積の比で代替できる。
- **工業用地範囲内における住宅・専門家楼・ホテル・招待所訓練センターなど非生産性付属施設の建設は厳禁**

建蔽率・緑化率

建蔽率

- 計算公式: (建築物占用土地面積 + 構築物占用土地面積 + 置き場占用土地面積) ÷ プロジェクト用地面積 × 100%

緑化率

- 工場内の緑化率を厳しく制限する。
- 工業開発区内或いは工業用地内で「ガーデン式工場」を建設してはならない。
- 緑化率の規定は地方毎に独自に決める。

標準工場

- 多層標準工場に相応しい工業プロジェクトには、単独に土地供給をしない。多層標準工場を利用する。

唐山市高新技术開発区

の

立地条件と土地政策

唐山市的位置(2)



唐山市の概要

人口	<ul style="list-style-type: none">・総人口:710万人・大阪市の人口:264万人・名古屋の人口:221万人・横浜市の人口:357万人
位置	<ul style="list-style-type: none">・中国の華北平野の北部に位置する・北京市と天津市に隣接、・4000万人の大首都圏の一角を占める
面積	<ul style="list-style-type: none">・13,472km²・東京都:2,187km² <p>(東京都全域の6.1倍、ほぼ紀伊半島に相当する)</p>
歴史	<ul style="list-style-type: none">・3500前の孤竹の国から始まる(北京も天津も無い時代)・「不食周粟」の言葉が生まれた地域・120年前に中国で初めて、日本より早く蒸気機関車を生産
文化	<ul style="list-style-type: none">・「皮影」や「評劇」など、独自の文化が息づいている・食文化も独自のものがあり、日本人に好評。日本料理店も三軒
医療	<ul style="list-style-type: none">・日本語の通じる医師が6人いる近代的な大病院がある
行政	<ul style="list-style-type: none">・市民に奉仕する「行政センター」が、成果を挙げている

唐山市高新技术開発区の概要(1)

位置	<ul style="list-style-type: none">・唐山の市街地に接続・北京から90分・天津港へ60分	
人材	<ul style="list-style-type: none">・通勤圏:200万人・大卒者:4万人/年・技能工:3万人/年	
面積	<ul style="list-style-type: none">・全面積:29km²・開発済:4.5km²	
状況	<ul style="list-style-type: none">・期:開発・完売・期:2005年より・期:今後開発	
方針	<ul style="list-style-type: none">・良好な経営環境・周到的な支援サービス・進出企業の発展	
一園 両基地	<ul style="list-style-type: none">・唐山市高新技术開発区内に日本工業園を設置し、日本企業を特別優遇・自動車部品企業基地への誘致促進中・溶接切断関連企業基地はすでに基本形が完成。参加企業を歓迎。	

唐山市高新技术開発区の概要(2)

開発区の進出企業

- ・開発区進出批准企業数: 637社
- ・外資企業: 61社
 - 内 日系企業: 19社
 - 香港系企業: 13社
 - 韓国系企業: 4社
 - 英国系企業: 2社
 - 米国系企業: 5社
 - カナダ系企業: 3社
 - オランダ系他: 15社

開発区の産業構成

- ・自動車部品産業
- ・溶接切断関連産業
- ・智能計測器産業
- ・新材料産業
- ・エネルギー節約と環境保護機器産業
- ・医薬バイオ関連産業・他

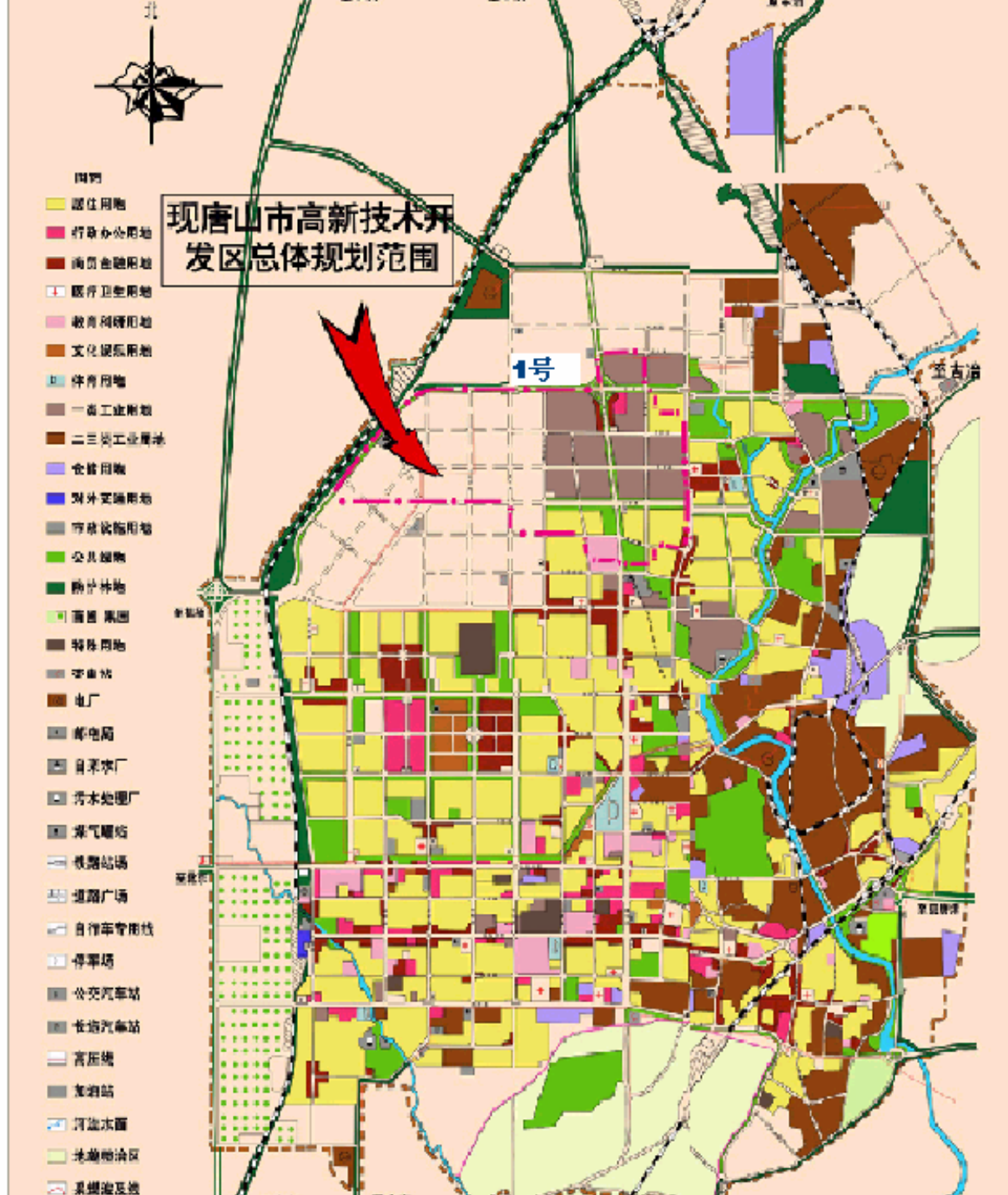
開発区のサービス

- ・開発区の21の各部局が進出企業を全面的に支援サービス
- ・招務局・財政局・労働人事局・工商管理局・国税局
地方税務局・経済発展局・企画分局・国土資源分局など

開発区の優遇政策

- ・基本的には国家の優遇政策に従う
- ・高新技术開発区の発展方針に相応しい企業へは特別優遇。具其他的には別紙

唐山市 高新技术 开发区と 市街地が 隣接



唐山高新技术開発区の土地政策

土地政策

- 国家の土地政策に従う
- 投資強度は唐山市高新技术開発区の規定による

土地使用権 価格

- 唐山市高新技术開発区の標準価格: 240元 / m²
- 業種・投資規模により土地使用権地価格を特別優遇

土地使用権 譲渡面積

- 業種により規定された投資強度と容積率を基準に使用権譲渡面積を決定

土地 使用金

- 唐山市高新技术開発区の土地使用金: 1元 / m²
- 業種・投資規模により土地使用金を優遇

唐山開發区の指標

業種番号	業種	投資強度 (元/m ²)	容積率 (%)
13	農副食加工業	1350以上	80以上
14	食品製造業	1350以上	80以上
15	飲料製造業	1350以上	80以上
16	タバコ加工業	1350以上	80以上
17	紡績業	1350以上	60以上
18	紡績服装靴帽子製造業	1350以上	80以上
19	皮革・毛皮・羽毛製品業	1350以上	80以上
20	木材加工・竹籐棕草製品業	1080以上	60以上
21	家具製造業	1260以上	60以上
22	製紙および紙製品業	1350以上	60以上
23	印刷業、記録媒体複製	1800以上	60以上
24	文教体育用品製造業	1350以上	80以上
25	石油石炭核燃料加工業	1800以上	40以上
26	化学原料製品製造業	1800以上	60以上
27	医薬製造業	2700以上	60以上
28	化学繊維製造業	2700以上	60以上
29	ゴム製品業	1800以上	60以上
30	プラスチック製品業	1440以上	80以上
31	非金属鉱物製品業	1080以上	50以上
32	鉄冶金鉄鋼圧延加工業	2160以上	40以上
33	非鉄金属冶金圧延加工業	2160以上	40以上
34	金属製品業	1800以上	50以上
35	汎用設備製造業	2160以上	50以上
36	専用設備製造業	2160以上	50以上
37	交通運輸設備製造業	2700以上	50以上
39	電気機械機材製造業	2160以上	50以上
40	通信・計算機・その他電子設備製造業	3060以上	80以上
41	計測器文化事務用設備製造業	2160以上	80以上
42	工芸品及びその他製造業	1080以上	80以上
43	廃棄資源材料回収加工業	1080以上	50以上

唐山市高新技术開発区の土地

- ・唐山市高新技术開発区は、中央政府の厳しい審査を経て高く評価され、今後の重点発展開発区に指定されて、工業用地を拡張しています
- ・開発区は、地耐力が高く、16～25トン/平米、工場建設コストが節減でき、工期が短縮できる。
- ・開発区は、唐山市の市街地の北に隣接して、インフラ建設が整い、標高28mで排水が良い。

唐山市による支援

日本企業の唐山進出に必要な事項に関して

唐山市が出来ることは何でも

お手伝いさせて頂いて参りました

お気軽にご相談下さい

唐山市およびその日本事務所は日中両国の永い事業経験を基礎に
日本企業の立場に立って、日本企業の中国における発展のために
ご支援させていただきます

ご連絡先:

中国唐山市人民政府日本事務所

所長:小林 誠 副所長:江 興民

〒550-0002 大阪市西区江戸堀2-1-1

江戸堀センタービル9F

電話:06-6225-1300

FAX:06-6225-1111

Eメール:tangshan-jo@e-tangshan.cn

URL:http://www.e-tangshan.cn